

**Modernes Loft-Büro in historischer Seidenfabrik –  
einzigartiger Backsteincharme & hochwertige Ausstattung**



**Objektnummer: 5561/2808**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

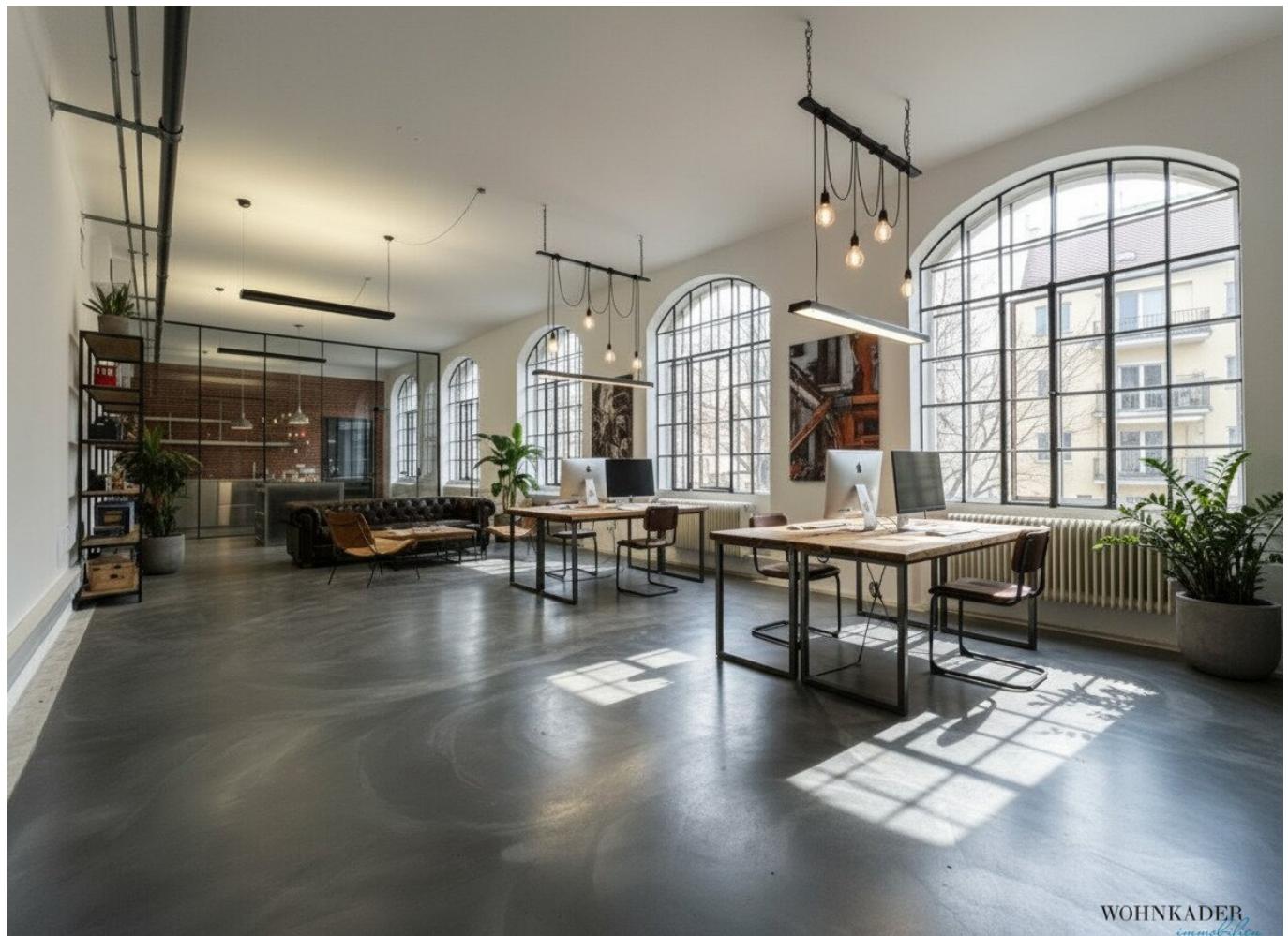
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	128,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,48 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	128,48 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	128,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.077,93 €
<b>Kaltmiete</b>	2.414,86 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,80 €
<b>Heizkosten:</b>	214,53 €
<b>USt.:</b>	525,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



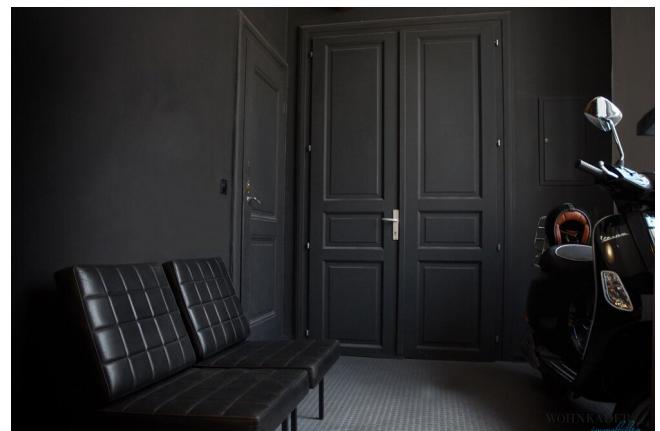
**Mag. Mariya Stazic**



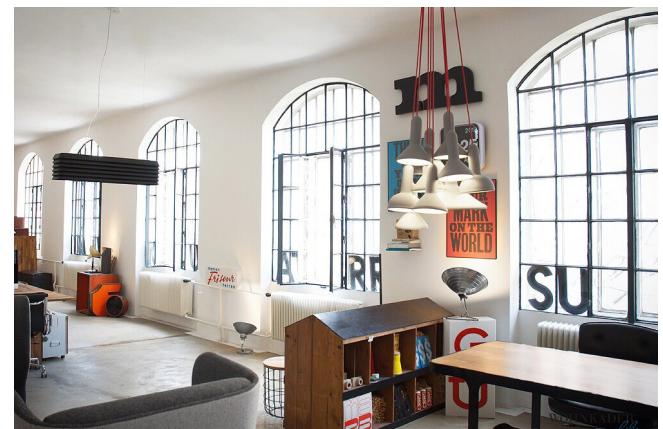
WOHNKADER  
*immobilien*

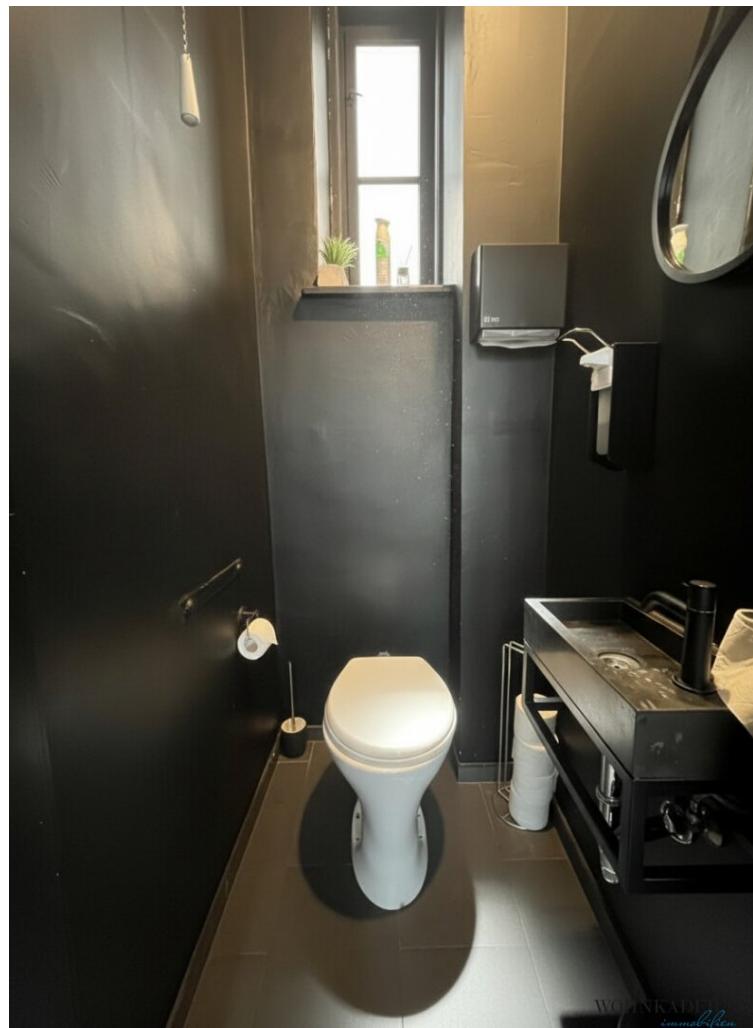


WOHNKADER  
*immobilien*



WOHNKADER  
*immobilien*





WOHNKADE  
*immobilien*

# Objektbeschreibung

In der ehemaligen Seidenfabrik in der Mollardgasse entsteht ein außergewöhnlicher Arbeitsplatz, der Geschichte und modernes Design perfekt verbindet. Das denkmalgeschützte Backsteingebäude wurde mit großer Sorgfalt saniert – die charakteristische Industriearchitektur blieb erhalten und wurde mit zeitgemäßer Ausstattung kombiniert.

Das verfügbare Loft-Büro im 3. Obergeschoß bietet ein beeindruckend offenes Raumgefühl, hohe Decken und authentischen Fabrikscharme. Ein zusätzlicher Büroraum, elegant durch eine Ganzglaswand abgetrennt, ermöglicht konzentriertes Arbeiten oder Meetings. Der Vorraum in modernem Schwarz sowie zwei stilvolle, neu sanierte WCs runden das Raumkonzept ab.

Ideal für kreative Unternehmen, Agenturen, Studios oder alle, die einen Arbeitsplatz suchen, der inspiriert und Eindruck hinterlässt.

## Highlights

- Loft-Büro in der ikonischen *Seidenfabrik*
  - Historischer Backsteinbau – industrieller Charme & moderne Ausstattung
  - Großzügiger Hauptraum mit beeindruckender Raumhöhe
  - Separater Büroraum mit eleganter Glaswand
  - Moderner Vorraum in Schwarz – stylischer Look
  - 2 neue, hochwertige WCs
  - 3. Obergeschoß
- 
- Befristung: **7 Jahre**, mit Option auf Verlängerung
  - Mindestmietdauer: **2 Jahre** – wir wünschen uns langfristige Mieter!
  - Toplage im 6. Bezirk

Ein Office, das Geschichte atmet und Zukunft schafft – perfekt für Unternehmen, die nicht einfach nur mieten, sondern ein Statement setzen wollen.

Dieses Loft ist kein Büro.

Es ist ein Ort, an dem Geschichten beginnen.

Für Menschen, die mehr suchen als Quadratmeter.

Für Unternehmen, die Persönlichkeit zeigen wollen.

Für Visionäre, die Raum für Ideen brauchen.

---

In the former silk factory on Mollardgasse, a truly exceptional workspace has been created — one that blends history and contemporary design in perfect harmony. The listed brick building has been carefully revitalized, preserving its characteristic industrial architecture while integrating modern, high-quality features.

The available loft office on the 3rd floor offers an impressive sense of openness, high ceilings, and authentic factory charm. A separate office room, gracefully divided by a full glass wall, provides the ideal space for focused work or meetings. The modern black entrance area and two newly renovated, stylish WCs complete the sophisticated layout.

Ideal for creative companies, agencies, studios, or anyone seeking a workspace that inspires and leaves a lasting impression.

## Highlights

- Loft office in the iconic *Seidenfabrik*
- Historic brick building – industrial character meets modern comfort
- Spacious main area with impressive ceiling height
- Separate office room with elegant glass partition
- Modern black entrance area – a bold, stylish statement
- 2 newly renovated, high-quality WCs
- 3rd floor

- Lease term: 7 years, with option to extend
- Minimum rental period: 2 years – we aim for long-term tenants
- Prime location in the 6th district

A workspace that carries history and creates the future — perfect for companies that don't just want to rent, but want to make a statement.

This loft is not just an office.

It is a place where stories begin.

For people who seek more than square meters.

For companies that want to show personality.

For visionaries who need space for ideas.

---

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap